80805 München

Schwabing – attraktive Gewerbefläche – sofort beziehbar



Warmmiete
1.800 €

Verkaufsfläche
93,5 m²

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Lucia Ivinac
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Ladenfläche	93,5 m²
Balkone / Terrassen	1
Verkaufsfläche	93,5 m²
vermietbare Fläche	93.5

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.550 €
Warmmiete	1.800 €
Nebenkosten	250 €
Mietpreis / qm	16,58 €
Betriebskosten netto	250 €
Gesamtbelastung brutto	1.800 €

Zustand

Baujahr	1936
Zustand	teil- / vollsaniert
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1936
Wertklasse	D
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
gültig bis	25.06.2028
Primär-Energieträger	GAS
Energieverbrauchkennwert	103.80

Austattung

Bodenbelag	Fliesen Parkett
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
Fahrradraum	Ja
unterkellert	Nein
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

Schwabing – attraktive Gewerbefläche – sofort beziehbar

Lage-Beschreibung

Die angebotene Gewerbefläche befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Münchner Stadtteil Schwabing, in der Luxemburgerstraße. Der Standort verbindet eine ruhige, gepflegte Umgebung mit einer hervorragenden Infrastruktur und den vielfältigen Vorzügen eines der gefragtesten Stadtteile Münchens.

Online-ID:
SKFSTWMG

Objekt-Nr.:
8438-LI

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Besonders für eine gewerbliche Nutzung bietet die Lage ideale Voraussetzungen. Die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die verkehrsgünstige Anbindung ermöglichen sowohl Mitarbeitern als auch Kunden und Geschäftspartnern eine unkomplizierte Anfahrt.

Die U-Bahn-Stationen „Nordfriedhof“ und „Dietlindenstraße“ der Linie U6 befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Ergänzt wird das öffentliche Verkehrsnetz durch die nahegelegene Buslinie 59. Auch mit dem Auto ist der Standort über den Mittleren Ring und die Autobahn A9 hervorragend erreichbar.

Das direkte Umfeld zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Nahversorgung sowie ein vielseitiges gastronomisches Angebot aus. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die Münchner Freiheit und die Hohenzollernstraße mit ihren zahlreichen Geschäften und Dienstleistungsangeboten sind gut erreichbar.

Für eine angenehme Auszeit während des Arbeitsalltags bieten der nahegelegene Englische Garten und das Ungererbad attraktive Erholungsmöglichkeiten.

Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Verkehrsanbindung und lebendigem Stadtteilumfeld macht diesen Standort besonders interessant für Büros, Kanzleien, Beratungsunternehmen und weitere Dienstleistungsbetriebe.

Ausstattungs-Beschreibung

- ca. 93,5 m² großzügige Gewerbefläche
- Souterrain in einem gepflegten Anwesen
- Baujahr 1936
- 4 gut geschnittene, vielseitig nutzbare Räume
- Großzügiger Eingangsbereich
- Weitläufiger Flur mit Zugang zu den einzelnen Räumen
- Separate Küche ohne Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- Zusätzliches separates WC
- Fenster für natürlichen Tageslichteinfall
- Charmante Rundbogenfenster
- Unterschiedliche Bodenbeläge, darunter Parkett- und Fliesenböden
- Helle Wand- und Deckenflächen
- Flexible Raumgestaltung und Nutzungsmöglichkeiten
- Gepflegter Außen- und Eingangsbereich
- Ruhige Lage im beliebten München-Schwabing
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Gute Erreichbarkeit über den Mittleren Ring und die A9

Objektbeschreibung

Diese attraktive Gewerbefläche befindet sich in einem gepflegten Anwesen aus dem Jahr 1936 und bietet auf ca. 94 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten des Grundstücks empfängt Sie ein ansprechend gestalteter und gepflegter Außenbereich, der einen einladenden ersten Eindruck vermittelt. Über den Hauseingang und eine Treppe gelangen Sie in das Souterrain, wo Sie die großzügige Gewerbeeinheit erwartet.

Die Räumlichkeiten überzeugen durch eine durchdachte Aufteilung und ein angenehmes Raumgefühl. Insgesamt stehen Ihnen vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel und individuell nutzen lassen.

Ein großzügiger Eingangsbereich heißt Sie willkommen und führt in einen weitläufigen Flur, der sämtliche Räume harmonisch miteinander verbindet. Die hellen Wandflächen sowie die unterschiedlichen, gepflegten Bodenbeläge verleihen den Räumlichkeiten einen freundlichen Charakter.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche, die individuell eingerichtet werden kann, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein zusätzliches WC.

Mit ihrer praktischen Raumaufteilung, den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und dem gepflegten Gesamtzustand bietet diese Gewerbefläche ideale Voraussetzungen, um Ihre geschäftlichen Vorstellungen zu verwirklichen.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 103.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.
Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Immobilie sowie für Besichtigungen zur Verfügung.

Impressionen




















GRAF
Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.
Lucia Ivinac
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 152 256 948 77
lucia.ivinac@grafimmo.de